

**All Suites Dunkerque : Apparts - hôtel.
Dunkerque (59)**

Affaires - PICHET

NUMÉRO DE DOSSIER : 3002

COORDONNÉES	
Résidence	All Suites Dunkerque : Apparts - hôtel. Quai Freycinet 1, Avenue de l'Université 59140, Dunkerque
Exploitant	PICHET 20 avenue de canteranne 33601, PESSAC 05 57 26 01 55 gestion@allsuites-appart.com
Cabinet de Syndic	PICHET AGENCE DE PARIS 3, rue des Saussaies 75008, Paris 08 Élysée 01.53.81.95.81
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AR n°3, 302

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	75 500 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	3 500 €
Montant TVA	700 €
Total TTC	76 200 €
Frais Notaire	7 000 €
Total acte en mains	83 200 €
Rentabilité brute HT / HT	5 %
Numéro copropriété	142
Numéro d'exploitation	E513
Type de lot	T1
Surface	20
Niveau / étage	5
Balcon	
Parking	Non
Classe énergie	En cours ...

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	214 €
Fonds de travaux (annuel)	0 €
Taxe foncière ()	343 €
Dont TOM remboursée	85 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	15/09/2023
Propriété des locaux d'exploitation	
Année de construction	2013
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	11 ans et 3 mois - 27/10/2011 - 27/12/2022
Loyer annuel HT	3 774 €
Mode d'indexation	Triennale - ICC
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	non
COMMENTAIRE	
Loyer minimum après indexation au 01/01/2022.	

Sécurisation de la location

Les biens sont loués, meublés, en bail commercial à une société d'exploitation qui les sous-louent à des utilisateurs finaux en offrant des prestations hôtelières. Les loyers perçus par le bailleur (l'investisseur) ne dépendent pas de l'occupation des logements, mais du professionnalisme de l'exploitant et de ses capacités financières.

Au regard de la TVA

L'exploitant rendant des services définis par le CGI (Code Général des Impôts), le bailleur pourra, en renonçant à la franchise de base, assujettir ses loyers à la TVA, et récupérer la TVA de son investissement. Les biens neufs ou anciens acquis à des professionnels intègrent de la TVA récupérable (TVA sur les meubles, TVA immobilière, TVA sur marge, TVA sur honoraires). Les biens étant dans le champ d'application de la TVA, ceux-ci devront conserver une exploitation de type hôtelier pendant 20 ans suivant le début d'exploitation. En cas de reventes à des investisseurs assujettis à la TVA, et conservant l'exploitation, la dite TVA sera conservée par les investisseurs, et sera neutralisée lors de la revente (article 257bis du CGI).

Au regard de l'impôt sur le revenu

Les revenus LMNP sont des revenus BIC, soumis au régime du BIC réel simplifié. Une déclaration 2031 est à faire chaque année par l'intermédiaire d'un cabinet comptable. En cas de résultats positifs, il est utile de penser à adhérer à un centre de gestion agréé. Les biens étant amortis, la base taxable est de ce fait fortement réduite. Les amortissements, non encore imputés, conduisent à percevoir des revenus peu ou pas fiscalisés.

Document commercial non contractuel réservé à l'usage des professionnels du patrimoine - MAJ le 09/03/2022 à 15:26